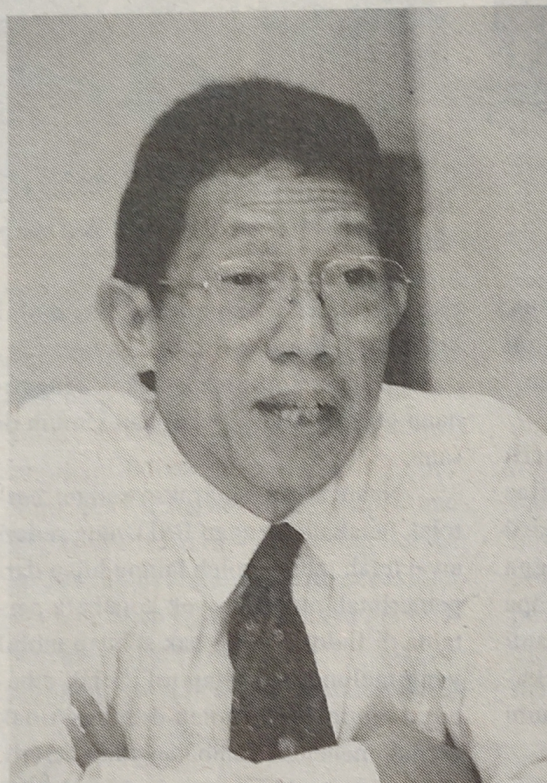
Kemegahan yang Menyimpan Masalah

Kemegahan dan kemewahan proyek-proyek kota baru, menyembunyikan sejumlah masalah. Apa saja?

Sepertinya semua orang sudah mahfum, kalau pembangunan proyek kota baru banyak menyimpan masalah. Dari sebelum jaman krisis pun, masalah-masalah itu sudah ramai dibahas. Tetapi sayangnya, itu hanya sampai bahasan saja dan belum ada titik terang cara pemecahannya.

Soalnya, masalah yang terkandung dalam proyek-proyek kota baru cukup beragam dan saling terkait. Seperti masih tetap terjadinya kemacetan lalu lintas, terutama pada jam-jam sibuk, yang terjadi di ruas-ruas jalan utama antara Jakarta dan Bekasi atau Tangerang. Banyaknya perjalanan ulang alik yang dilakukan penduduk kota baru untuk bekerja di Jakarta, adalah bukti kongkrit bahwa kota baru belum mampu menyediakan lapangan pekerjaan bagi penduduknya.

Lalu, masalah lainya adalah ketidak-sesuaian fasilitas yang menyebabkan banyak penduduk kota baru itu harus mencarinya di luar kawasan. "Contohnya sekolah", kata Tini Hadad, Ketua YLKI. Meski di kota-kota baru itu sudah dibangun fasilitas pendidikan, tapi banyak penduduknya bersekolah di luar kawasan. Padahal dilihat dari tingkatan, sudah lengkap. Mulai dari tingkat pra-sekolah sampai SMU, bahkan ada yang menyediakan sampai tingkat perguruan tinggi. Menurut Tini, itu karena pengembangnya tidak memikirkan untuk siapa sekolah itu didirikan, tapi lebih mementingkan prestise bagi proyeknya.

Sudharsono Sukardi : Pemda menghadapi dilema

Belum lagi dampak negatif terhadap lingkungan sekitarnya, mulai dari lingkungan alam sampai lingkungan sosial. Bahkan, urusan administrasi pun kadang menimbulkan masalah. Karena skala luasan dan modalnya yang besar, masalah yang timbul menjadi tak mengenal batas adminitratif kewilayahan. Institusi yang terlibat pun jadi lebih dari satu.

*Bejibun*nya masalah, akhirnya malah menambah masalah di kota utamanya. Padahal kota utamanya sendiri sudah mempunyai berjuta masalah, seperti Jakarta ini. Sebetulya itu tak perlu terjadi, kalau pembangunan kota-kota baru direncanakan dan dibangun sesuai konsep yang benar. Kalau mau disebut kota baru semua kebutuhan penduduk harusnya bisa terpenuhi di dalam satu kawasan.

Masih mondar-mandirnya penduduk kota baru untuk bekerja misalnya, membuat tak ubahnya kota-kota itu hanya mirip kota tempat tinggal (*dormitory town*). Seperti kata Edwin Kawilarang, Ketua Umum DPP REI, "Kota baru itu sebenarnya belum ada, yang ada adalah baru perumahan skala besar. Karena kalau mau disebut kota, seharusnya semuanya bisa dilakukan secara swasembada."

Menurut Sudarsono Sukardi, Asisten Menteri Negara Perumahan dan Permukiman, itu semua karena tidak mengacunya rencana pembangunan kota baru kepada rencana tata ruang wilayah (RTRW). Tapi permasalahannya, RTRW yang mau dijadikan acuan terkadang tidak ada. Karena memang belum semua wilayah memilikinya.

Kalaupun ada, katanya skalanya masih sangat besar, sehingga sebenarnya tidak bisa dijadikan sebagai dasar perencanaan. Padahal selain sebagai acuan, RTRW itu berfungsi sebagai pemadu semua rencana yang akan ada. Tidak hanya rencana pembangunan, tetapi juga aspek pendanaan, sampai pembagian peran dan wewenang antara pemerintah dan swasta.

Akibatnya, kata Sudarsono, pemerintah daerah sebagai pemberi izin seringkali harus menghadapi problem yang dilematis. Mau diberikan tetapi tidak ada RTRW yang dapat dijadikan acuan. Kalau tidak diberikan, juga susah, karena itu menyangkut investasi yang mau masuk ke daerahnya. "Akhir-nya menjadi masalah," katanya.

Persoalan semacam itu pernah dialami oleh pemerintah pada saat PT Bumi Serpong Damai (BSD) mengajukan rencana proyeknya. Namun segera terpecahkan. Dasar pemikiran pemerintah kala itu, hanya semata-mata untuk mengantisipasi perkembangan kota Jakarta. Keterlibatan swasta dianggap perlu, soalnya pemerintah sendiri dipastikan tidak sanggup menanganinya. "Jadi waktu itu ada swasta yang mau berpartisipasi, ditangkaplah oleh pemerintah," jelasnya.

Dukungan tersebut diberikan, mengingat belum ada yang pengalaman membangun sebuah kota baru. Sampai awal 80-an, pembangunan yang ada masih berskala kecil, dan antar pengembang tidak bisa memadukan rencananya. Dengan skala besar seperti BSD diharapkan perencanaan akan lebih terpadu dan kawasannya lebih tertata.

Karena memang pemerintah sudah mendukung dari awal dan ikut terlibat secara aktif pada proses perencanaan. Sudarsono mengakui kalau pembangunan BSD, sebagai kota baru pertama di Indonesia, bisa dibilang cukup berhasil.

Selain ketiadaan RTRW sebagai acuan, Sudarsono juga mengatakan kalau masalah-masalah kota baru itu timbul akibat ketiadaan amdal regional (AR). Kala itu, katanya, saat pengembang mengajukan permohonan izin, pemerintah memang belum menyadari perlunya AR. Pemerintah tidak menyangka kalau lingkungan akan berkembang pesat dan cepat sekali perubahannya.

SUMARDI

BSD : Perencanaannya lebih terpadu

Akibat ketiadaan RTRW dan AR membuat pengembang bisa bebas dan sesuka hati merencanakan proyeknya. Masing-masing proyek seakan berlomba menonjolkan kelebihannya. Misalnya, setiap kawasan punya mal, lapangan golf dan lain sebagainya. Karena tidak saling terpadu, akhirnya keapikan fasilitas per proyek menjadi kurang optimal .

Selain itu, pengembang juga bisa mengubah rencana proyeknya secara bebas.Sudarsono sampai kini masih mempertanyakan soal pembangunan Lippo Cikarang. Menurutnya, pada awal perencanaan, proyek itu hanya akan dijadikan sebagai kawasan industri. Tapi entah kenapa, kini malah berkembang dan memproklamirkan diri sebagai kota baru.

Tentu saja pengembang tak dapat disalahkan begitu saja atas cara-cara yang dilakukan pada proyeknya. Menurut mereka, semua itu karena memang tidak ada rencana atau peraturan yang bisa dipakai sebagai acuan. Kalaupun ada, semuanya bisa diatur belakangan. "Jadinya tata ruang berubah menjadi tata uang. Sehingga proyek yang dulunya berjalan baik pun di tengah jalan bisa berubah menjadi tidak baik," kata Pengamat Properti Panangian Simanungkalit.

Kalau kita lihat banyaknya masalah diatas, tampak jelas bahwa sistem di pemerintah kita memang masih sangat lemah."Sudah tak bisa mengelola, mengontrol pun tak sanggup," keluh Sudarsono.

Untung saja dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Tahap II ini, pembangunan kota baru telah mendapat porsi perhatian yang cukup besar, terutama dalam kaitannya dengan rencana tata ruang. Sehingga semua persoalan yang timbul sekarang, ke depan masih ada harapan untuk dicari jalan pemecahannya. Biar agak terlambat, tapi masih bisa diselamatkan ■ *AY*